

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

18

Riina Iher

KONTROLLITUD

HansaAssets OÜ
Majandusaasta aruanne 2004

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

30-06-2005

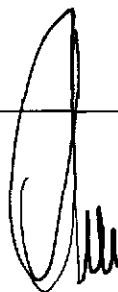
Ärinimi	HansaAssets OÜ
Äriregistri kood	10978402
Aadress	Pronksi 19, Tallinn 10124
Telefon	372 6 671 250
Faks	372 6 671 270
Elektronpost	info@ocg.ee
Põhitegevusala	Investeermistegevus, kinnisvara arendamine, haldamine ja vahendamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp	31. detsember
Tegevjuht	Armin Karu

Lisatud dokumendid	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Osanike nimekiri
--------------------	--

30-06-2005

Sisukord

Ettevõtte lühiseloostus ja kontaktandmed.....	2
Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted...	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod.....	12
Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Kasutusrent.....	13
Lisa 6. Pikaajalised kohustused	13
Lisa 7. Potentsiaalsed kohustused.....	14
Lisa 8. Osakapital.....	14
Lisa 9. Tegevuskulud	14
Lisa 10. Rahavoogude aruanne.....	14
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse ja osaniku allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele.....	16
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	17
Osanike nimekiri	18



Tegevusaruanne

30 -06- 2005

Sissejuhatus

Osaühing HansaAssets asutati 30. septembril 2003. HansaAssets OÜ põhitegevuseks on investeerimistegevus, kinnisvara arendamine, haldamine ja vahendamine.

Tulud, kulud ja kasum

Käesolev aruanne on koostatud perioodi 30.09.2003 – 31.12.2004 kohta.

2004. aastal moodustas HansaAssets OÜ müügitulu 488,8 tuhat krooni. HansaAssets OÜ ärikasumiks kujunes 427,8 tuhat krooni. Ärikulude koosseisust moodustas põhivarade kulum 95,6% kokku 58,3 tuhat krooni. Tulud finantsinvesteeringutelt kujunesid 1 275 tuhat krooni ning aruandeperioodi puhaskasum moodustas 2 148 tuhat krooni.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 1 748 tuhat krooni, soetati äripind Tallinna kesklinnas.

Personal

Ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatus- ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Osaühing HansaAssets põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on põhitegevuse suuna jätkamine, ettevõtte varade kasvatamine läbi investeerimistegevuse.

Armin Karu

juhatuse esimees



01.03.2005

Raamatupidamise aastaaruanne

30 -06- 2005

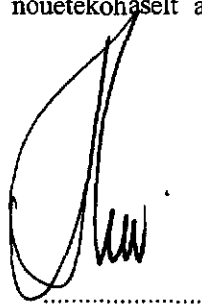
Juhatuse deklaratsioon

HansaAssets OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt HansaAssets OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 01.03.2005 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ HansaAssets OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte

Armin Karu

juhatuse esimees



01.03.2005

30-06-2005

Bilanss

(kroonides)

VARAD

	Lisa	30.09.2003 - 31.12. 2004
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2	6 802 058
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	5, 11	61 100
Kokku mitmesugused nõuded		61 100
Käibevara kokku		6 863 158
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 690 211
VARAD KOKKU		8 553 369

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Pikaajalised kohustused**

Mund pikaajalised võlad	6, 11	6 364 872
Pikaajalised kohustused kokku		6 364 872

Omakapital

Osakapital	8	40 000
Aruandeaasta kasum		2 148 497
Omakapital kokku		2 188 497

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		8 553 369
---------------------------------------	--	------------------



Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	30.09.2003 - 31.12. 2004
Müügitulu	5, 11	488 800
Muud tegevuskulud	9	2 678
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	58 283
Kokku ärikulud		60 961
Ärikasum		427 839
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja – kulud muudelt pikaajalistelt	2, 3	1 275 161
finantsinvesteeringutelt		
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		-574
Muud finantstulud ja – kulud	2, 6	446 071
Kokku finantstulud ja – kulud		1 720 658
Kasum enne tulumaksustamist		2 148 497
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		2 148 497

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	30.09.2003 - 31.12. 2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		427 839
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	58 283
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 11	706 211
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10, 11	0
Kokku rahavood äritegevusest		1 192 333
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	4	-5 900
Muude finantsinvesteeringute soetus	3	-2 548 818
Muude finantsinvesteeringute müük	3	3 056 668
Laekunud intressid	2	68 349
Kokku rahavood investeerimistegevusest		570 299
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6, 11	5 000 000
Osade emiteerimine	8	40 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 040 000
RAHAVOOD KOKKU		6 802 632
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 802 632
Valuutakursside muutuste mõju		-574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 802 058

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Aruandeperioodi puhaskasum	0	2 148 497	2 148 497
Emiteeritud osakapital	40 000	0	0
Saldo 31.12.2004	40 000	2 148 497	2 188 497

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

HansaAssets OÜ 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

HansaAssets OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil (lisa 2).

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (lisa 3).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

30-06-2005

HansaAssets OÜ

2004. a majandusaasta aruanne

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse (lisa 4).

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna (lisa 5).

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt (lisa 7).

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 24/76 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades (lisa 7).

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära; välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kaaspõhiselt.

30-06-2005

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused (lisa 10).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2004 ja aruande koostamise kuupäeva 01.03.2005 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

30-06-2005

(kroonides)

	31.12.04
Sularaha kassas	40 000
Pangakontod	3 994 813
Fondiosakud	2 767 245
Raha ja pangakontod kokku	6 802 058

Intressitulu pangakontodelt moodustas aruandeaastal 68 349 krooni.

Fondiosakute real on kajastatud Hansa Ida-Euroopa aktsiafondi A-osakud. Osakutelt arvestatud intressitulu moodustas 767 311 krooni.

Lisa 3. Aktsiad ja muud väärtpaberid

(kroonides)

	AS Eesti Telekom aktsia		AS Hansapank lihtaktsia		
	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	Kokku
Algsaldo	0	0	0	0	0
Soetamine aruandeaastal	10 000	1 037 613	4 670	1 511 205	2 548 818
Müük müügihinna	10 000	1 132 167	4 670	1 924 501	3 056 668
Müügikasum	0	94 554	0	413 296	507 850
Lõppsaldo 31.12.04	0	0	0	0	0

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Kinnisvara- investeering
Soetusmaksumus	
Soetused	1 748 494
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	1 748 494
Akumuleeritud kulum	
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	58 283
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	58 283
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	1 690 211

Vastavalt kinnisvaraomandi müügi- ja asjaõiguslepingule on tasumise tähtaeg viie aasta jooksul arvates lepingu sõlmimisest (vt lisa 6, 11).

Kinnisvara soetusmaksumust on korrigeeritud nüüdiseväärtuse arvutusel diskontomääraga 5%. Intressikulu (5% kohustusest) kujunes 481 446 krooni, mida kajastatakse intressikuluna viie aasta jooksul. Aruandeperioodi intressikulu diskonteerimisest moodustas 87 130 krooni.

Amortiseerimisel kasutatav amortisatsioonimäär on 5%. Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringust 488 800 krooni (vt lisa 5).

Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 5. Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu (vt lisa 4). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 488 800 krooni. Rendileping Olympic Casino Eesti AS-iga on sõlmitud 10 aastaks. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

(kroonides)

	Kinnisvara- investeering
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	733 200
1-5 aastat	3 666 000
üle 5 aasta	2 444 000

Lisa 6. Pikaajalised kohustused

(kroonides)

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alus- valuuta
Saadud laen ainuosanikult	5 000 000	31.12.2006	0%	EUR
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	0			
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	5 000 000			
Kinnisvaraomandi müügi- ja asjaõigusleping	2 224 040	31.07.2009	0%	EEK
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	0			
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 224 040			

Pikaajalist intressita laenu ning kinnisvara soetamistehingu tasumise kohustust (vt lisa 4, 11) on diskonteeritud sisemise intressimääraga 5% Aruandeperioodil arvestatud vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel moodustas kokku 377 722 krooni, mis on kajastatud kasumiaruandes muude finantstulude koosseisus.

Lisa 7. Potentsiaalsed kohustusedTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Tulumaks**

Aruandeaasta jooksul ei ole dividende välja kuulutatud ega tasutud

30-06-2005

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 2 148 497 krooni, millest vaba omakapital... (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda puhaskasumi arvelt 1/10 osakapitalist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 2 144 497 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 557 569 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 586 928 krooni.

Lisa 8. Osakapital

(kroonides)

Osakapital koosneb ühest (1) osast, mille suuruseks on 40 000 krooni. Osade eest on täielikult tasutud.

Põhikirja kohaselt on HansaAssets OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 9. Tegevuskulud

(kroonides)

	30.09.2003 - 31.12. 2004
Pangateenused	2 678
Tegevuskulud kokku	2 678

Lisa 10. Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

- Põhivarade soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 1 742 594 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud reaal "Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus" (vt lisa 4, 6, 11).

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

OÜ HansaAssets aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- Osatühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



Ostu- ja müügitehingud

HansaAssets OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevas mahtudes:

(kroonides)

SISSE TULNUD

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	30-06-2005
Armin Karu	juhatuse liige	2 224 040	0	
	juhatuse liikmega seotud			
Olympic Casino Eesti AS	ettevõtte	0	488 800	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid (vt lisa 5, 6).

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised (vt ka lisa 6):

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Nõuded				
Olympic Casino Eesti AS	juhatuse liikmega seotud ettevõtte	61 100	0	61 100
Kohustused				
Armin Karu	juhatuse liige	0	6 364 872	6 364 872

30-06-2005

Juhatus ja osaniku allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

HansaAssets OÜ juhatus on koostanud aruandeperioodi 30.09.2003 – 31.12.2004 tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Armin Karu

juhatuse esimees



01.03.2005

Osanikud on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Ainuosanik:

Armin Karu



01.03.2005

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek**SISSE TULNUD**

30-06-2005

Aruandeperioodi puhaskasum

2 148 497

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004:**2 148 497**

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Eraldised kohustuslikku reservkapitali

4 000

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist**2 144 497**

Armin Karu

juhatuse esimees



01.03.2005

Tallinna Linnavalitsus
Registriesakond
SISSE TULNUD

Osanike nimekiri

Osakapital koosneb ühest osast

30-06-2005

Armin Karu

Isiku- või registrikood:

Aadress:

Osa suurus:

Osade arv:

36507310231

Kapteni 10, Rannamõisa, Harku Vald

Harjumaa

40 000 krooni

1